



Warszawa, 8 stycznia 2018 r.

**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

Orange Polska S.A.
Al. Jerozolimskie 160
02-326 Warszawa

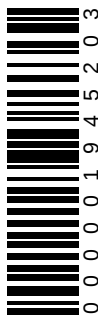
**Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko – Własnościowa „Energetyk”**
ul. Powstańców Śląskich 159
53-138 Wrocław

DECYZJA DHRT.WWM.6171.131.2016.46

(dotychczasowa sygn. sprawy: DHRT.WWM.6171.129.2015)

Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 2062, dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) w związku z art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 903, dalej „ustawa zmieniająca”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1907, z późn. zm., dalej „Pt”), po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Energetyk” we Wrocławiu (dalej „Spółdzielnia”, „Udostępniający”) z dnia 5 listopada 2015 r. (dalej „Wniosek”) w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Orange Polska S. A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Operator”, „OPL”) do nieruchomości położonych we Wrocławiu, w tym do posadowionych na nich budynków położonych przy:

1. ul. Dokerskiej 2, ul. Dokerskiej 4, ul. Dokerskiej 6, ul. Dokerskiej 8, ul. Dokerskiej 10, ul. Dokerskiej 12, ul. Dokerskiej 14, ul. Dokerskiej 16, ul. Dokerskiej 18, ul. Dokerskiej 20, ul. Dokerskiej 22, ul. Dokerskiej 24, ul. Dokerskiej 26, ul. Dokerskiej 28, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00210296/6,
2. ul. Dokerskiej 30, ul. Dokerskiej 32, ul. Dokerskiej 34, ul. Dokerskiej 36, ul. Dokerskiej 38, ul. Dokerskiej 40, ul. Dokerskiej 42, ul. Dokerskiej 44, ul. Dokerskiej 46, ul. Dokerskiej 48, ul. Dokerskiej 50, ul. Dokerskiej 52, ul. Dokerskiej 54, usytuowanych na nieruchomości



położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00215873/0,

3. ul. Dokerskiej 3, ul. Dokerskiej 7, ul. Dokerskiej 7a, ul. Dokerskiej 7b, ul. Dokerskiej 7c, ul. Dokerskiej 7d, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00215871/6,
4. ul. Dokerskiej 15, ul. Dokerskiej 17, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205831/1,
5. ul. Dokerskiej 19, ul. Dokerskiej 21, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205821/8,
6. ul. Dokerskiej 23, ul. Dokerskiej 25, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205829/4,
7. ul. Dokerskiej 27, ul. Dokerskiej 29, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205827/0,
8. ul. Dokerskiej 31, ul. Dokerskiej 33, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205823/2,
9. ul. Dokerskiej 35, ul. Dokerskiej 37, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205820/1,
10. ul. Gwareckiej 1, ul. Gwareckiej 3, ul. Gwareckiej 5, ul. Gwareckiej 7, ul. Gwareckiej 9, ul. Gwareckiej 11, ul. Gwareckiej 13, ul. Gwareckiej 15, ul. Gwareckiej 9a, ul. Gwareckiej 11a, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00212438/8,
11. ul. Jastrzębiej 9, usytuowanego na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00233937/9,
12. ul. Jastrzębiej 13, usytuowanego na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205834/2,
13. ul. Koszykarskiej 6a, ul. Koszykarskiej 8a, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00217199/5,
14. ul. Koszykarskiej 60a usytuowanego na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00215874/7,

15. ul. Kozanowskiej 73, ul. Kozanowskiej 75, ul. Kozanowskiej 77, ul. Kozanowskiej 79, ul. Kozanowskiej 81, ul. Kozanowskiej 83, ul. Kozanowskiej 85, ul. Kozanowskiej 87, ul. Kozanowskiej 89, ul. Kozanowskiej 91, ul. Kozanowskiej 93, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205824/9,
16. ul. Kozanowskiej 95, ul. Kozanowskiej 97, ul. Kozanowskiej 99, ul. Kozanowskiej 101, ul. Kozanowskiej 103, ul. Kozanowskiej 105, ul. Kozanowskiej 107, ul. Kozanowskiej 109, ul. Kozanowskiej 111, ul. Kozanowskiej 113, ul. Kozanowskiej 115, ul. Kozanowskiej 117, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205822/5,
17. ul. Lotniczej 139, ul. Lotniczej 141, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205830/4,
18. ul. Lotniczej 147, usytuowanego na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205828/7,
19. ul. Lotniczej 149, usytuowanego na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205826/3,
20. ul. Papierniczej 2, usytuowanego na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205825/6,
21. ul. Papierniczej 4, ul. Papierniczej 6, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00215872/3,
22. ul. Pilczyckiej 77, ul. Pilczyckiej 79, ul. Pilczyckiej 81, ul. Pilczyckiej 83, ul. Pilczyckiej 85, ul. Pilczyckiej 87, ul. Pilczyckiej 89, ul. Pilczyckiej 91, ul. Pilczyckiej 93, ul. Pilczyckiej 95, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205833/5,
23. ul. Pilczyckiej 97, ul. Pilczyckiej 99, ul. Pilczyckiej 101, ul. Pilczyckiej 103, ul. Pilczyckiej 105, ul. Pilczyckiej 107, ul. Pilczyckiej 109, ul. Pilczyckiej 111, ul. Pilczyckiej 113, ul. Pilczyckiej 115, ul. Pilczyckiej 117, ul. Pilczyckiej 119, ul. Pilczyckiej 121, ul. Pilczyckiej 123, ul. Pilczyckiej 125, usytuowanych na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00215875/4,
24. ul. Raclawicka 20, usytuowanego na nieruchomości położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00205832/8,

(dalej odpowiednio „Nieruchomości” albo „Budynki”) znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora w technologii FTTH (ang. Fiber to the home, światłowód do domu) typu GPON (ang. Gigabit Passive Optical Network - gigabitowa pasywna sieć światłowodowa) instalacji telekomunikacyjnej Budynków oraz doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych do punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”).
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 sentencji decyzji oraz pracami, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
 - 1) wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynków poprzez:
 - a) wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi począwszy od przełącznic zlokalizowanych w punkcie styku z publiczną siecią telekomunikacyjną do lokali Abonentów,
 - b) wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków, o ile umieszczenie kabli światłowodowych, o których mowa w lit. a, nie jest możliwe w istniejących i stanowiących własność Operatora kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynków. Wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków nastąpi w takim przypadku poprzez umieszczenie kabli światłowodowych, o których mowa w lit. a w istniejących w Budynkach i stanowiących jego części składowe szybach instalacyjnych i kanałach, a jeżeli brak jest takich szybów i kanałów albo ich wykorzystanie jest technicznie niemożliwe, to kanalizacje te zostaną wykonane natynkowo,
 - c) wykonanie instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów,
 - 2) wykonania przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków w szczególności poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowych światłowodowych,
 - 3) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii urządzeń wchodzących w skład instalacji telekomunikacyjnych Budynków oraz przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do punktów styku znajdujących

się w Budynkach, o których mowa w pkt 1 i 2 (dalej „Infrastruktura”), w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych,

- 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków oraz powinno być możliwe najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości. Po zakończeniu prac Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynków oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac w danym Budynku Operator zobowiązany jest do przywrócenia tego Budynku oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, uniemożliwiający lub utrudniający dostęp do innych instalacji oraz nie powodujący ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów oraz oznaczenia zainstalowanych urządzeń znakiem rozpoznawczym identyfikującym Operatora.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych podmiotów oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie, w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
11. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
12. Zobowiązuje się Operatora do:
 - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3-11,

- 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora.
13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
15. W przypadku utraty przez Operatora statusu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, Operator jest zobowiązany do przeniesienia prawa własności Infrastruktury na Spółdzielnię lub podmiot, który będzie świadczyć usługi Abonentom, albo do jej likwidacji i przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego na swój koszt.

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji.
2. Udostępniający jest zobowiązany do informowania Operatora o wszelkich pracach remontowych oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę.
3. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione.
4. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
5. Na żądanie Udostępniającego, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 i w § 4 ust. 9 oraz realizowania obowiązków określonych w § 2, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

§ 4. Wykonanie Infrastruktury

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, na danej Nieruchomości oraz znajdującego się na niej Budynku, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Infrastruktury dla tej Nieruchomości i Budynku (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Można sporządzić jeden Projekt dla jednej bądź większej liczby Nieruchomości oraz Budynków. Projekt nie musi obejmować w części opisowej ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalu Abonenta.
2. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku, udostępni Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną

Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.

3. W sytuacji, gdyby Udostępniający nie posiadał dokumentacji technicznej Budynków, o której mowa w ust. 2 lub jej nie przekazał w terminie, o którym mowa w ust. 2, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić Operatorowi dostęp do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania i wykonania Infrastruktury.
4. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.
5. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 4, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów bądź uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków oraz te uwagi Udostępniającego, które uzna za zasadne, udzielając wyjaśnień i przekaze ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.
6. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem na danej Nieruchomości. Wraz z informacją o terminie rozpoczęcia prac Operator przekaze Udostępniającemu ostateczną wersję Projektu.
7. Po zakończeniu w każdym kolejnym Budynku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron. Operator przekazuje Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
8. W przypadku, gdy do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 7, nie dojdzie w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.
9. Operator ma prawo do:
 - 1) wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
 - 2) instalowania elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,jeżeli nie wymaga to zmiany Projektu.
10. Operator może wykonać prace, o których mowa w ust. 9, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
11. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.

12. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane będą prace.
13. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 12, na rachunek bankowy Operatora w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 7, a w przypadku, o którym mowa w ust. 8, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota winna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.
14. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 9 pkt 1 Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy Budynek, w którym mają być prowadzone te prace.
15. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 14, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 16.
16. Operator prześle każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 9, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.

§ 5. Katalog usług

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Infrastruktury wszelkie usługi telekomunikacyjne (w szczególności usługi telefoniczne, dostępu do sieci Internet oraz transmisji radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. Poufność

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji przedmiotowej decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury, w tym instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 7. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.

2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury Operator, niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail.
3. Jeżeli informacja o wystąpieniu awarii została zgłoszona telefonicznie, Operator potwierdzi ją za pośrednictwem korespondencji e-mail lub na adres pocztowy albo numer faks, ustalone przez Strony zgodnie z postanowieniami § 8 sentencji decyzji.

§ 8. Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji, każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru, informacji w zakresie: adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami oraz numeru telefonu i faksu, na które można zgłaszać awarie, o których mowa w § 7 sentencji decyzji, jak również przekazywać wszelkie inne informacje w związku z realizacją decyzji. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
3. Strony są również zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

UZASADNIENIE

1. Uzasadnienie podstawy prawnej żądania Operatora

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju: „*Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający w szczególności na: (...)*

- 2) *umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,*
- 3) *umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:*
 - a) *nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub*
 - b) *istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej*

30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, (...)

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (dalej „Dostęp”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

Pismem z dnia 5 listopada 2015 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej, dalej „UKE”, w dniu 10 listopada 2015 r.) Spółdzielnia złożyła do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) Wniosek. Spółdzielnia wskazała na okoliczność bezskutecznych negocjacji przeprowadzonych z Operatorem, co do postanowień umowy, na jakich Operator wykona w Budynkach Spółdzielni sieć w technologii FTTH. Operator poinformowany o Wniosku wyjaśnił, iż w ramach modernizacji infrastruktury zamierza doprowadzić nowe przyłącza telekomunikacyjne wykonane w technologii FTTH bezpośrednio do lokalu użytkownika końcowego lub do punktu styku z siecią abonenta w Budynkach. OPL wskazał, że *„zamierza wykonać następujące elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, tj.:*

a) przyłącze telekomunikacyjne do budynku w szczególności poprzez doprowadzenie do budynku linii kablowej światłowodowej,

b) instalację telekomunikacyjną budynku w taki sposób, aby nie doprowadziło to do utrudnienia w korzystaniu z budynku lub nieruchomości w szczególności poprzez:

- wybudowanie kanałów telekomunikacyjnych wewnątrz budynku lub umieszczenie kabli z wykorzystaniem istniejących ciągów kanalizacji, duktów, sztybów kablowych będących własnością Spółdzielni lub OPL,

- wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi począwszy od przełącznicy zlokalizowanej w punkcie połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną do lokalu Abonenta, według projektu wykonawczego infrastruktury, na potrzeby podłączenia Abonentów do Infrastruktury celem świadczenia im usług telekomunikacyjnych w technologii FTTH,

- wykonanie instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów”.

W celu realizacji inwestycji, OPL zamierza wykorzystać w maksymalny sposób istniejące elementy infrastruktury technicznej w Budynkach, w szczególności istniejącą własną kanalizację teletechniczną, szyby kablowe, dukty kablowe, przepusty i inne kanały będące własnością Spółdzielni, o ile takie istnieją oraz prawnie i technicznie będzie to możliwe (dowód: pismo OPL z dnia 14 stycznia 2016 r.).

Przedmiotem Wniosku jest więc ustalenie warunków na jakich Operator uzyska Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, który to Dostęp ma polegać na doprowadzeniu przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków i wykonaniu instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach. Wynika stąd, że podstawą rozstrzygnięcia Wniosku jest art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Z treści pisma OPL z dnia 14 stycznia 2016 r. wynika, że Operator w ramach wykonania Infrastruktury zamierza również wykorzystać istniejące instalacje telekomunikacyjne Budynków o ile znajdują się we władaniu Udostępniającego i jest możliwość ich wykorzystania przez Operatora. W toku prowadzonego postępowania Prezes UKE nie stwierdził, aby w Budynkach występowały instalacje telekomunikacyjne znajdujące się we władaniu Udostępniającego. Wobec powyższego, Prezes UKE uwzględnił wniosek Operatora uprawniając go do budowy nowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków lub wykorzystania istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków należących do Operatora.

2. Ocena dopuszczalności złożenia Wniosku przez Operatora

Warunki Dostępu powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 1),
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisów w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych),
3. Nieruchomości stanowią współwłasność Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali w Budynkach (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych),
4. Budynki stanowią współwłasność Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali w Budynkach (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych),
5. Udostępniający jest zarządcą Nieruchomości, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.).

Oznacza to, że Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (zarządca Nieruchomości niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym) mogli zawrzeć umowę o Dostępie do Nieruchomości, w tym do Budynków.

Każda ze stron może zwrócić się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku:

- 1) niepodjęcia negocjacji w sprawie zawarcia umowy o Dostępie,
- 2) odmowy udzielenia Dostępu,
- 3) niezawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni negocjacji (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) negocjacje w sprawie zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do Budynków trwały co najmniej od dnia 20 lipca 2015 r. – kiedy

to Udostępniający otrzymał pismo Operatora z dnia 15 lipca 2015 r. wszczynające negocjacje w zakresie udostępnienia Nieruchomości, w tym Budynków i przekazujące proponowany przez Operatora projekt umowy (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 15 lipca 2015 r.),

- 2) ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, pismem z dnia 5 listopada 2015 r. Udostępniający wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (dowód: Wniosek).

Negocjacje pomiędzy Udostępniającym a Operatorem były więc prowadzone ponad 30 dni i nie doprowadziły do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do Budynków. Oznacza to, że złożenie przez Udostępniającego Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).

3. Uzasadnienie podstawy prawnej prowadzonego postępowania

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pt oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 206 ust. 1 Pt). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt).

Ponieważ podstawą prawną Wniosku jest art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, przepis ten stanowi również podstawę prawną postępowania administracyjnego prowadzonego na Wniosek. Jak wynika z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, wydając decyzję o Dostępie na wniosek uprawnionej strony, Prezes UKE musi stosować odpowiednio art. 21 ust. 2a i 3, art. 22 i 23 ustawy o wspieraniu rozwoju odnoszące się do decyzji o dostępie do infrastruktury technicznej. Odpowiednie stosowanie wiąże się w tym wypadku z koniecznością uwzględnienia tylko tych przepisów, których możliwość zastosowania nie wyłączają przepisy art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju, i to przy dokonaniu niezbędnych modyfikacji ich treści. Oznacza to, że:

- przepisy art. 22 ust. 2-4 ustawy o wspieraniu rozwoju, które dotyczą odpłatności, nie znajdują w ogóle zastosowania, gdyż na mocy art. 30 ust. 3a Dostęp jest nieodpłatny,
- przepisy art. 22 ust. 6-7 ustawy o wspieraniu rozwoju, które dotyczą uzgadniania decyzji z innymi organami, w ogóle nie znajdują zastosowania ze względu na wyraźne powiązanie przedmiotu działalności organów wymienionych w art. 22 ust. 6 ustawy o wspieraniu z przedmiotem decyzji o dostępie do infrastruktury technicznej,
- art. 21 ust. 2a i 3, art. 22 ust. 1, art. 22 ust. 5 i 8, art. 23 ustawy o wspieraniu rozwoju znajdują zastosowanie z tym zastrzeżeniem, że gdy mowa jest w nich o dostępie do infrastruktury technicznej, to należy przyjąć, że chodzi o Dostęp.

W dniu 1 lipca 2016 r. weszła w życie ustawa o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy zmieniającej w przypadku, gdy wniosek o wydanie decyzji został złożony na podstawie art. 30 ust. 5 w związku z art. 21 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, a postępowanie w tej sprawie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, postępowanie to jest prowadzone na podstawie przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. W związku z tym, że Wniosek został złożony przed dniem 1 lipca 2016 r., a postępowanie administracyjne nie zostało przed tym dniem zakończone, z uwagi na postanowienie art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy zmieniającej, postępowanie w sprawie

z Wniosku prowadzone jest na podstawie przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą.

W myśl art. 206 ust. 1a Pt, który został dodany do Pt ustawą zmieniającą, w sprawach, o których mowa w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju można wszcząć i prowadzić jedno postępowanie, jeżeli dotyczą one tych samych stron i związane są z realizacją tej samej inwestycji. Wniosek dotyczy Dostępu do Nieruchomości, na których posadowione są Budynki. W każdym przypadku zapewniającym Dostęp jest Spółdzielnia, a podmiotem, któremu Dostęp ma zostać zapewniony jest Operator. Operator wystąpił do Udostępniającego z jednym wnioskiem dotyczącym zapewnienia dostępu do wszystkich Nieruchomości. Udostępniający także wystąpił do Prezesa UKE z jednym Wnioskiem, który dotyczył zapewnienia Dostępu do wszystkich Nieruchomości. Powyższe świadczy o tym, że celem Operatora i Udostępniającego jest realizacja jednej inwestycji. Zostały więc spełnione przesłanki określone w art. 206 ust. 1a Pt. Prezes UKE skorzystał z uprawnienia, o którym mowa w tym przepisie.

Zgodnie z art. 15 ust. 4 Pt w związku z art. 23 i art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE przed podjęciem rozstrzygnięcia w sprawie Dostępu przeprowadza postępowanie konsultacyjne, umożliwiając zainteresowanym podmiotom wyrażenie na piśmie w określonym terminie stanowiska do projektu rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 16 ust. 1 zdanie drugie Pt, Prezes UKE informuje o wszczęciu postępowania konsultacyjnego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „Prezes UOKiK”).

W dniach 4 października 2017 r. – 3 listopada 2017 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne dotyczące projektu decyzji w sprawie. W ramach postępowania konsultacyjnego do Prezesa UKE wpłynęło stanowisko Prezesa UOKiK pismem z dnia 24 października 2017 r., który nie zgłosił zastrzeżeń do projektowanego rozstrzygnięcia oraz Spółdzielni z dnia 17 października 2017 r. (dalej „Stanowisko konsultacyjne”). Spółdzielnia wniosła o wprowadzenie do decyzji postanowień dotyczących:

1. obowiązku likwidacji Infrastruktury teletechnicznej zainstalowanej na Nieruchomościach na koszt Operatora i przywrócenia jej do stanu pierwotnego w przypadku utraty przez Operatora praw do świadczenia usług telekomunikacyjnych, ogłoszenia upadłości Operatora lub rozpoczęcia jego postępowania likwidacyjnego,
2. prawa Spółdzielni do pobierania opłaty z tytułu dzierżawy powierzchni zajętej przez skrzynki z urządzeniami aktywnymi Operatora,
3. wydłużenia z 7 do 14 dni określonych w projekcie decyzji terminów dotyczących:
 - udostępnienia Operatorowi dokumentacji technicznej Budynków,
 - przekazania informacji Udostępniającemu o terminie rozpoczęcia prac na budynku,
 - podpisania protokołu zrealizowanych prac na danej nieruchomości,
 - zwrotu kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac,
 - przekazania informacji w zakresie danych kontaktowych,ze względu na konieczność zachowania drogi służbowej i czas obiegu dokumentów,
4. nałożenia na Operatora obowiązku dotyczącego instalowania elementów sieci telekomunikacyjnej w sposób niekolidujący z innymi instalacjami, sieciami i urządzeniami,

znajdującymi się na Nieruchomościach, opatrzenia urządzeń, instalacji oraz okablowania w oznaczenia firmowe Operatora,

5. zobowiązania Operatora do:

- uzgodnienia planowanych robót ze Spółdzielnią oraz doprowadzenia naruszonych elementów do stanu pierwotnego, pod rygorem wykonania tych prac przez Spółdzielnię na koszt Operatora - w przypadku naruszenia elementów budynku przez Operatora;
- niezwłocznego naprawienia szkód przez Operatora na jego własny koszt bądź ewentualnego poniesienia kosztów naprawy wykonanej z inicjatywy Spółdzielni – w przypadku wyrządzenia szkód przez Operatora;
- doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego po wykonaniu prac lub demontażu przyłączy bądź ewentualnego poniesienia kosztów - w przypadku braku działania przez Operatora i wykonania tych czynności przez Spółdzielnię;

6. prawa do naliczania kar umownych i dochodzenia odszkodowania w przypadku:

- a) stwierdzenia i udokumentowania poboru prądu przez Operatora poza licznikiem energii do niego należącym - w wysokości 500 zł za każdy dzień stwierdzonego i udokumentowanego poboru prądu;
- b) nieprzedłożenia Spółdzielni projektu wykonania sieci pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego 7 dniowego terminu do zaniechania naruszeń - w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.

4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia

4.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków

Doprowadzenie przez Operatora przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Przyłącze telekomunikacyjne to:

- a) odcinek linii kablowej podziemnej, linii kablowej nadziemnej lub kanalizacji kablowej, zawarty między złączem rozgałęźnym a zakończeniem tych linii lub kanalizacji w obiekcie budowlanym,
- b) system bezprzewodowy łączący instalację wewnętrzną obiektu budowlanego z węzłem publicznej sieci telekomunikacyjnej

- umożliwiającą korzystanie w obiekcie budowlanym z publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych (art. 2 pkt 27b Pt).

Operator żąda ustalenia warunków Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych wykonanych w technologii światłowodowej (dowód: pismo OPL z dnia 14 stycznia 2016 r.). Obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktu styku bezwarunkowo, tj. bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynków (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

4.2. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków

Umożliwienie Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy o wspieraniu rozwoju) lub istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju warunk, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w budynku.

Operator żąda ustalenia warunków Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu wykonania w technologii światłowodowej instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach (dowód: pismo OPL z dnia 14 stycznia 2016 r.).

Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorom wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków Prezes UKE ustalił więc co następuje:

- 1) OPL dysponuje instalacją telekomunikacyjną Budynków oraz przyłączami telekomunikacyjnymi doprowadzonymi do Budynków wykonanymi w technologii miedzianej, z których – z oczywistych względów – Operator nie jest w stanie skorzystać tak, aby mógł świadczyć usługi telekomunikacyjne w takim standardzie, jaki zostałby osiągnięty w przypadku wybudowania infrastruktury w technologii FTTH (dowód: pismo OPL z dnia 14 stycznia 2016 r., dane zawarte w Systemie Informacyjnym o Infrastrukturze Szerokopasmowej),
- 2) Elżbieta Zjawiona, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą „TVK” Zjawiona Elżbieta (dalej „TVK”) posiada w Budynkach instalację telekomunikacyjną wykonaną w technologii kabla koncentrycznego, a jej wykorzystanie przez OPL jest możliwe pod warunkiem zastosowania odpowiedniej technologii tj.: *„przesył sygnału w technologii cyfrowej DVB-T, DVB-C, kanałów TV w ilości około 300 oraz Internet w technologii DOCSIS 3.0 umożliwiającej przepływność Internetu na poziomie 360 MBs”* (dowód: pismo TVK z dnia 2 lutego 2016 r.),
- 3) „VECTRA Investments” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna z siedzibą w Warszawie (dalej „Vectra”) w części budynków posiada instalacje telekomunikacyjną wykonaną w technologii HFC, tym samym nie ma możliwości ich wykorzystania do świadczenia usług w technologii FTTH (dowód: pismo Vectry z dnia 4 stycznia 2016 r.),
- 4) Netia S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Netia”) dysponuje miedzianą infrastrukturą telekomunikacyjną we wszystkich Budynkach a w części również światłowodową. Na podstawie przekazanych przez Netię informacji Prezes UKE ustalił, że nie ma

możliwości jej wykorzystania przez OPL do świadczenia oferowanych przez nich usług (dowód: pismo Netii z dnia 7 lutego 2016 r.),

- 5) MNI CENTRUM USŁUG S.A. z siedzibą w Radomiu (dalej „MNI”) wskazał, że posiada instalacje telekomunikacyjne miedziane wraz z miedzianymi przyłączami telekomunikacyjnymi w budynkach położonych na osiedlu Centrum i Wierzbowa. Jednak nie ma możliwości ich wykorzystania do świadczenia usług w technologii FTTH (dowód: pismo MNI z dnia 30 marca 2016 r.),
- 6) Telekomunikacja Internetowa sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „Telekomunikacja Internetowa”) w budynkach przy ul. Jastrzębiej 9, ul. Jastrzębiej 13, ul. Raławickiej 20 posiada instalację kablową miedzianą i przyłącze kablowe miedziane, nie jest jednak możliwe świadczenie przy wykorzystaniu tej infrastruktury usług w takim standardzie jaki daje sieć FTTH; w budynku przy ul. Dokerskiej 2-28 Telekomunikacja Internetowa posiada instalację światłowodową, przyłącze kablowe światłowodowe oraz radiowe „(...) budynki te wyposażone są w okablowanie światłowodowe zbiegające się w punktach centralnych budynku, sieć jest przygotowana, aby dzierżawić ją innym operatorom. Jest to typowa instalacja FTTH (...)” (dowód: pismo Telekomunikacji Internetowej z dnia 7 listopada 2016 r.),
- 7) stanowisko do możliwości wykorzystania przez OPL instalacji światłowodowej znajdującej się w budynku przy ul. Dokerskiej 2-28, OPL zawarł w piśmie z dnia 5 stycznia 2017 r. oraz 17 lipca 2017 r., wskazując, że „OPL wystosował do operatora TI pismo z prośbą o przedstawienie oferty na dostęp do znajdującej się w budynku przy ul. Dokerskiej 2-28 we Wrocławiu infrastruktury telekomunikacyjnej. 5.04.2017 r. TI poinformowała OPL, że infrastrukturę teleinformatyczną w budynku przy ul. Dokerskiej 2- 28 przejął operator PSSK sp. z o.o. (dalej „PSSK”) i do niego należy kierować korespondencje w sprawie dzierżawy sieci w budynku, OPL dokonał analizy opłat przedstawionych w piśmie TI z ofertą PSSK i podjął próby rozmów z operatorem w celu uzgodnienia warunków dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej w budynku przy ul. Dokerskiej.” W związku jednak z brakiem porozumienia z PSSK, co do terminu spotkania, strony nie podjęły negocjacji warunków dostępu OPL do infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się w budynku przy ul. Dokerskiej 2-28.

Na podstawie zebranych informacji Prezes UKE stwierdził, że Operator nie ma możliwości skorzystania z wyżej wskazanych instalacji telekomunikacyjnych Budynków, ponieważ nawet jeśli są przystosowane do dostarczenia usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, to nie odpowiadają zapotrzebowaniu ze względu na technologię świadczenia usług telekomunikacyjnych (art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju). W przypadku zaś budynku przy ul. Dokerskiej 2-28 podstawę zapewnienia dostępu stanowi art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b w zw. z art. 30 ust. 1a pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Reasumując, na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków wykorzystujących kable światłowodowe jako medium transmisyjne.

4.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska Stron, kierując

się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej, muszą być „(...) odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. Przy czym w razie istnienia kilku odpowiednich środków należy wybrać te, które są najmniej uciążliwe, nadto nałożone obciążenia muszą pozostawać w odpowiednim stosunku do zamierzonych celów” (wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 11 lipca 1989 r. w sprawie 265/87, ECLI:EU:C:1989:303). Przed zastosowaniem konkretnego środka trzeba więc ocenić najpierw, czy nie istnieje alternatywa w postaci środka mniej surowego. Ocena konieczności i zakresu działania należy do kompetencji organu, który weryfikuje przesłanki przewidziane w przepisach. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Dlatego też ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego. Także postanowienia dotyczące zabezpieczenia praw Udostępniającego zostały skonstruowane tak, by zapewnić Udostępniającemu należytą ochronę jego interesów, lecz nie obciążać Operatora ponad miarę.

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 249-250). Stosując się do tej zasady w decyzji warunki Dostępu zostały sformułowane w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania.

Prezes UKE określił przedmiot decyzji (§ 1 ust. 2 sentencji decyzji), a także zakres Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków (§ 2 ust. 1 sentencji decyzji) uwzględniając cel, jakiemu służy Dostęp (zapewnienie telekomunikacji w Budynkach).

Przed wszystkim decyzja uprawnia Operatora do wykonania przez Operatora Infrastruktury (§ 2 ust. 1 pkt 1 i 2 sentencji decyzji). Ponadto Operator będzie miał możliwość:

- 1) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury, w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych (§ 2 ust. 1 pkt 3 sentencji decyzji),
- 2) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 sentencji decyzji (§ 2 ust. 1 pkt 4 sentencji decyzji).

Wyposażenie Operatora w każde z tych uprawnień jest konieczne dla zapewnienia prawidłowego wykonywania decyzji, a w konsekwencji, dla zapewnienia, że Operator będzie w stanie świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz Abonentów.

W § 1 ust. 3 sentencji decyzji Prezes UKE potwierdził, że decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z wykonaniem Infrastruktury oraz podjęciem innych czynności, które przewiduje decyzja.

Z wymienionymi w § 2 ust. 1 sentencji decyzji uprawnieniami Operatora połączony jest obowiązek Udostępniającego polegający na zapewnieniu Operatorowi możliwości korzystania z tych uprawnień, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonywania decyzji (§ 3 ust. 1 sentencji decyzji).

Prezes UKE miał na względzie konieczność zapewnienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, zminimalizowania ingerencji w prawa Udostępniającego, a także zapewnienia bezpieczeństwa przy realizacji uprawnień wynikających z decyzji. W związku z tym Prezes UKE zobowiązał Operatora do:

- 1) wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, w taki sposób, aby nie naruszało to obowiązujących przepisów prawa oraz nie uniemożliwiało racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków (§ 2 ust. 2 sentencji decyzji),
- 2) prowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 sentencji decyzji, w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomościach, w tym w Budynkach oraz nie powodujący ich uszkodzenia bądź wadliwego działania (§ 2 ust. 4 sentencji decyzji),
- 3) wykorzystania urządzeń spełniających odpowiednie normy bezpieczeństwa i posiadających stosowne certyfikaty (§ 2 ust. 5 sentencji decyzji),
- 4) ponoszenia odpowiedzialności za zainstalowane w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności za ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych podmiotów oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń (§ 2 ust. 6 sentencji decyzji),
- 5) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury (§ 2 ust. 7 sentencji decyzji),
- 6) utrzymywania porządku, w tym sprzątnięcia w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji (§ 2 ust. 8 sentencji decyzji),
- 7) zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych (§ 2 ust. 9 sentencji decyzji),
- 8) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku (§ 2 ust. 10 sentencji decyzji).

Ponadto Prezes UKE uznał, że w celu zabezpieczenia słusznego interesu Udostępniającego Operator powinien być zobowiązany do usunięcia szkód wynikających z wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia tych szkód we wskazanym wyżej terminie, Udostępniający powinien mieć możliwość ich usunięcia na koszt Operatora (§ 2 ust. 11 sentencji decyzji).

Prezes UKE nie zawarł w decyzji postanowień dotyczących pobierania przez Udostępniającego opłat od Operatora. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Zatem za zapewnienie Dostępu do nieruchomości, w tym do budynku lub do wskazanych w ustawie o wspieraniu rozwoju elementów infrastruktury

telekomunikacyjnej podmiot zobowiązany do zapewnienia Dostępu nie ma prawa naliczać żadnych opłat lub wynagrodzeń. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu. Jednakże, w myśl art. 30 ust. 3b ustawy o wspieraniu rozwoju, w przypadku uzyskania Dostępu przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty:

- 1) związane z udostępnieniem nieruchomości w celu wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku albo doprowadzenia do budynku przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego,
- 2) utrzymania udostępnionego przyłącza telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub całości lub części kabla telekomunikacyjnego.

Stosownie do powyższego, Prezes UKE zobowiązał Operatora do ponoszenia kosztów wykonywania czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji (§ 2 ust. 12 pkt 1 sentencji decyzji). Zgodnie z § 2 ust. 12 pkt 2 sentencji decyzji Operator jest zobowiązany do zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji. Takimi wydatkami (kosztami) przewidzianymi przez Prezesa UKE są w szczególności koszty energii elektrycznej zużytej przez Operatora.

Zwrot opisanych wyżej kosztów przez Operatora będzie następował w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego Operatorowi dokumenty księgowe, a termin uiszczenia tych kosztów będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora (§ 2 ust. 13 sentencji decyzji). Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z faktem prowadzenia przez Operatora prac zarówno w zakresie tego, na co Udostępniający ponosi wydatki, jak i tego, czy wysokość tych wydatków nie spowoduje, że ich zwrot przez Operatora spowoduje bezpodstawne wzbogacenie Udostępniającego.

Prezes UKE za uzasadnione uznał wprowadzenie do decyzji rozwiązania, zgodnie z którym Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy (§ 2 ust. 14 sentencji decyzji). W praktyce przedsiębiorcy telekomunikacyjni niejednokrotnie przy budowaniu czy też konserwacji sieci telekomunikacyjnych posługują się podwykonawcami, którym powierzają wykonanie określonych prac. Takie rozwiązanie pozwala w szczególności na optymalizację kosztów, jakie pociąga za sobą budowa sieci telekomunikacyjnej.

Mając na względzie dyspozycję art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE uznał za zasadne uwzględnić wniosek Spółdzielni o zobowiązanie Operatora do likwidacji zainstalowanej na Nieruchomościach Infrastruktury na koszt Operatora i przywrócenia jej do stanu pierwotnego, w przypadku utraty przez Operatora statusu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego. Uprawnienie do korzystania z Dostępu przysługuje wyłącznie przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu, dlatego ograniczenie zawarte w § 2 ust. 15 sentencji decyzji jest w pełni zgodne z celem art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Wychodząc jednak naprzeciw mogącym zaistnieć stanom faktycznym i mając na uwadze interes użytkowników końcowych, Prezes UKE wprowadził do decyzji postanowienie zobowiązujące Operatora do zbycia Infrastruktury na rzecz podmiotu, który będzie świadczyć usługi Abonentom lub Spółdzielni. Uregulowanie warunków przejścia praw własności do

Infrastruktury nie objęte jest regulacją przedmiotowej decyzji. Takie rozstrzygnięcie służyć będzie ochronie interesów Abonentów. Mając to na uwadze Prezes UKE wprowadził stosowne postanowienia w § 2 ust. 15 i 16 sentencji decyzji.

Ponieważ ewentualne prace remontowe i awarie na Nieruchomościach, w tym w Budynkach mogą mieć wpływ na Infrastrukturę, a co za tym idzie, mogą wpłynąć na stabilność świadczenia usług przez Operatora, Udostępniający powinien przekazywać informacje na ich temat Operatorowi (§ 3 ust. 2 sentencji decyzji).

W § 4 sentencji decyzji Prezes UKE zawarł szereg postanowień określających zasady współpracy Stron w zakresie wykonania Infrastruktury. Prezes UKE uznał, że przed wykonaniem przez Operatora prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji konieczne jest uzgodnienie między Stronami projektu wykonawczego. Z tego względu zgodnie z § 4 ust. 1 sentencji decyzji Operator jest zobowiązany do sporządzenia i przedstawienia Udostępniającemu projektu wykonawczego, który będzie się składał z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Projekt może obejmować dowolną liczbę Nieruchomości w tym Budynków. Projekt nie musi obejmować w części opisowej ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalu Abonenta. Zgodnie z § 4 ust. 2 sentencji decyzji Udostępniający jest zobowiązany bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku, udostępnić Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury. Udostępnienie Operatorowi wyżej wymienionej dokumentacji bez wątpienia ułatwi mu przygotowanie rzetelnego projektu wykonawczego, a co za tym idzie istotnie ograniczy ryzyko uszkodzenia już istniejących instalacji. Przekazanie dokumentacji technicznej Budynku jest nieodpłatne. Pobieranie przez Udostępniającego opłat za przekazanie dokumentacji technicznej byłoby działaniem niezgodnym z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju. W § 4 ust. 3 sentencji decyzji Prezes UKE wskazał, że w sytuacji gdyby Udostępniający nie posiadał dokumentacji technicznej Budynków, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić Operatorowi dostęp do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania i wykonania Infrastruktury.

Przystąpienie do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji będzie możliwe dopiero po uzgodnieniu przez Operatora i Udostępniającego projektu wykonawczego, o którym mowa w § 4 ust. 1 sentencji decyzji (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji), przy czym Prezes UKE przewidział procedurę jego uzgadniania. Prezes UKE wskazał również sytuacje, w których należy przyjąć, że projekt został uzgodniony. Jak wynika z § 4 ust. 4 sentencji decyzji, Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu wykonawczego akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłasza uwagi lub żąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego projektu. Jeżeli Udostępniający zaakceptuje przedstawiony mu projekt, bądź nie przedstawi uzasadnionego stanowiska w terminie, o którym mowa wyżej, wówczas Operator może rozpocząć prace, informując Udostępniającego o terminie ich rozpoczęcia na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji). Jeżeli jednak uzasadnione stanowisko zostało zgłoszone w terminie, Operator obowiązany jest je rozpatrzyć, uwzględniając uzasadnione zmiany i przekazać Udostępniającemu ostateczną wersję

projektu (§ 4 ust. 5 sentencji decyzji). W tym wypadku, dopiero po spełnieniu przez Operatora powyższych wymogów prace mogą być rozpoczęte zgodnie z § 4 ust. 6 sentencji decyzji. W ocenie Prezesa UKE opisana wyżej procedura będzie z jednej strony przeciwdziałać przewlekaniu rozpoczęcia prac przez Udostępniającego, z drugiej zaś zapewni, by Udostępniający mógł zwrócić Operatorowi uwagę na wady projektu, których skutkiem mogłoby być spowodowanie szkód związanych z wykonaniem i eksploatacją Infrastruktury. Prezes UKE podkreśla, że za takie szkody odpowiedzialność ponosi Operator (§ 2 ust. 6 i 7 sentencji decyzji). Opisane wyżej rozwiązanie umożliwia Stronom uzgodnienie szczegółowych kwestii technicznych odpowiednio do parametrów Budynków oraz sieci telekomunikacyjnej Operatora. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Infrastruktury, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego.

Prezes UKE nie uznał za zasadne, zgodnie z wnioskiem Spółdzielni, doprecyzować postanowienie dotyczące przekazywania Projektu i w § 4 ust. 6 sentencji decyzji wskazał, że wraz z informacją o terminie rozpoczęcia prac Operator przekaze Udostępniającemu ostateczną wersję Projektu. Zgodnie z § 4 ust. 6 sentencji decyzji Operator nie przystąpi do wykonywania prac związanych z realizacją inwestycji przed przekazaniem ostatecznej wersji Projektu Udostępniającemu. Takie postanowienia pozwolą uniknąć nieporozumień co do momentu przekazania ostatniej wersji Projektu Udostępniającemu.

W ocenie Prezesa UKE usprawiedliwione jest również, aby Udostępniający miał wiedzę co do już wykonanej Infrastruktury (§ 4 ust. 7 sentencji decyzji), wprowadzonych zmian w Infrastrukturze, dokumentów i decyzji dotyczących Budynków, a związanych z działaniami Operatora, a także, w razie potrzeby, opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych związanych z wykonaniem i eksploatacją Infrastruktury (§ 4 ust. 16 sentencji decyzji). Dzięki temu Udostępniający będzie mógł w szczególności uniknąć jej uszkodzenia i związanych z tym roszczeń ze strony Operatora.

Prezes UKE za uzasadnione uznał również zobowiązanie Operatora do wpłacenia na rachunek bankowy Udostępniającego:

- 1) przed przystąpieniem do realizacji prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, kaucji w wysokości 2 000,00 zł za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane będą prace (§ 4 ust. 12 sentencji decyzji),
- 2) przed przystąpieniem do realizacji prac, o których mowa w § 4 ust. 9 pkt 1 sentencji decyzji, kaucji w wysokości 1 000,00 zł za każdy Budynek w którym mają być prowadzone te prace (§ 4 ust. 14 sentencji decyzji).

Kaucja w polskim prawie cywilnym traktowana jest jako zabezpieczenie wykonania zobowiązania i odszkodowanie w razie jego niewykonania bądź nienależytego wykonania. Operator, w ramach zapewnionego decyzją dostępu, uzyskał prawo do wykonania Infrastruktury w sposób określony w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji. Realizacja tych uprawnień może doprowadzić do powstania szkód w substancji Budynku, w związku z tym ustanowienie kaucji należy uznać za uzasadnione. Mając na uwadze charakter prac, do realizacji których Operator jest uprawniony zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, Prezes UKE stoi na stanowisku, że kaucja w wysokości 2 000,00 zł wpłacana sukcesywnie w miarę zajmowania kolejnego Budynku, jest wystarczająca

dla zabezpieczenia szkód, które ewentualnie mogą powstać w trakcie realizacji inwestycji. Prezes UKE stoi na stanowisku, że przy tak dużej inwestycji tylko takie rozwiązanie zapobiegnie wpłaceniu a tym samym „zamrożeniu” znacznych środków Operatora, co w ocenie Prezesa UKE nie jest bez znaczenia przy realizacji inwestycji polegającej na budowie infrastruktury telekomunikacyjnej w Budynkach. Należy jednak pamiętać, że poza kaucją ustaloną przez Prezesa UKE w decyzji, Udostępniający ma do dyspozycji instrumenty prawne opisane w kodeksie cywilnym, przy pomocy których może dochodzić naprawy wszelkich szkód powstałych w trakcie realizacji inwestycji, o ile wysokość szkód przewyższają wysokość kaucji określonej przez Prezesa UKE.

Prezes UKE nie uwzględnił wniosku Spółdzielni o określenie w decyzji postanowień dających Spółdzielni prawo pobierania opłaty z tytułu dzierżawy powierzchni terenu zajętego przez skrzynki z urządzeniami aktywnymi Operatora oraz naliczania kar umownych i odszkodowań.

Prezes UKE przypomina, że w związku z celem, jakiemu przyświeca ustalenie Operatorowi Dostępu, zastosowanie znajduje art. 30 ust. 3a ustawy o wspieranie rozwoju, który wprost wskazuje, że dostęp o którym mowa w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju jest nieodpłatny. Tym samym nie może znaleźć uznania w ocenie Prezesa UKE wnioski o ustalenie opłat z tytułu zajęcia miejsc pod urządzenia telekomunikacyjne Operatora. W związku faktem, że Operator będzie w ramach dostępu budował sieć telekomunikacyjną w technologii FTTH, która nie wymaga zasilania energią elektryczną, Prezes UKE nie uwzględnił również wniosku o możliwość nałożenia na Operatora kar z tytułu poboru energii elektrycznej na szkodę Udostępniającego. W związku zaś z tym, że zgodnie z § 4 ust. 6 sentencji decyzji prace instalacyjne nie mogą rozpocząć się przed uzgodnieniem Projektu, Prezes UKE nie uwzględnił wniosku Spółdzielni o możliwości nałożenia na Operatora kary z tytułu nieprzekazania Udostępniającemu Projektu. W ocenie Prezesa UKE wprowadzenie do decyzji regulacji wskazanych przez Udostępniającego będzie stanowiło nadmierne obciążenie dla Operatora. A przedstawione wnioski Udostępniającego nie znajdują uzasadnienia w przesłankach niedyskryminacji i proporcjonalności, którymi Prezes UKE winien się kierować wydając decyzję.

Na Operatorze ciąży ustawowy obowiązek przywrócenia Nieruchomości, w tym Budynków do stanu poprzedniego, zgodnie bowiem z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju, przedsiębiorca telekomunikacyjny jest obowiązany do korzystania z Dostępu, w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla właściciela, użytkownika wieczystego oraz osób, którym przysługują inne prawa do nieruchomości, a także do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu przyłącza telekomunikacyjnego, kabla telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej budynku. Przewidziana w decyzji kaucja ma zatem jedynie charakter dodatkowego zabezpieczenia w stosunku do ciężącego na Operatorze, ustawowego obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego Nieruchomości, w tym Budynków, po wykonaniu Infrastruktury. Mając na uwadze powyższe uzasadnienie Prezes UKE nie uwzględnił wniosków Spółdzielni co do zobowiązania Operatora do naprawy szkód, do których powstania na Nieruchomości lub w Budynkach przyczyni się Operator, wyznaczenia Operatorowi terminu na wykonanie napraw, a docelowo, w przypadku braku napraw dokonanych przez Operatora uprawnnić Spółdzielnię do ich dokonania na koszt Operatora. Prezes UKE stoi na stanowisku, że wnioski Spółdzielni w tym zakresie w pełni pokrywają się postanowieniami decyzji, tj. uregulowanymi kolejno w § 3 ust. 2, 3, 6, 11, 12, § 4 ust. 6, 10. W ocenie Prezesa UKE uregulowania dotyczące obowiązków Operatora

w zakresie naprawienia szkód wynikających z prac Operatora, możliwości naprawy tych szkód przez Spółdzielnię w przypadku nie podjęcia działań przez Operatora są jasne i nie powinny budzić żadnych wątpliwości ani nastroczać stronom problemów, co do oceny swoich praw i obowiązków wynikających z ww. postanowieniach projektu decyzji.

Prezes UKE zobowiązał Udostępniającego do zwrotu kaucji, o której mowa w § 4 ust. 12 sentencji decyzji, w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 7 sentencji decyzji, bądź, w przypadku, gdy do podpisania protokołu nie doszło, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia tego protokołu Udostępniającemu. Prezes UKE umożliwił zaliczanie pobranych a nierozliczonych kwot kaucji na poczet prac wykonywanych w kolejnych Budynkach. Z kolei zwrot kaucji, o której mowa w § 4 ust. 14 sentencji decyzji, powinien nastąpić w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 16 sentencji decyzji.

Prezes UKE wskazuje, że przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniających względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Prezes UKE zwraca przy tym uwagę, że kaucja określona w § 4 ust. 12 sentencji decyzji jest wpłacana Udostępniającemu na określony czas, tj. na okres wykonania Infrastruktury, po którym podlega ona zwrotowi. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że kwota kaucji nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynkach. Powyższe nie zmienia faktu, iż Operator będzie nadal ponosił odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone przy tego typu pracach na zasadach ogólnych. Na Operatorze nadal też ciąży obowiązek przewidziany w art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju.

Ponadto Prezes UKE stwierdził, że Operator powinien być uprawniony do:

- 1) wymiany elementów Infrastruktury, o ile nie będzie do skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
- 2) instalowania elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,

jeżeli nie wymaga to zmiany projektu wykonawczego Infrastruktury (§ 4 ust. 9 sentencji decyzji). Postanowienie to reguluje szczególne przypadki wykonywania przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt 1 i 3 sentencji decyzji. Wskazane prace będą mogły zostać wykonane po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a jeżeli taki termin nie zostanie ustalony, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach (§ 4 ust. 10 sentencji decyzji). Zastosowanie w tym wypadku uproszczonego modelu współpracy pomiędzy Operatorem, a Udostępniającym jest uzasadnione niewielkim wpływem prac na stan Budynków, nieprzekraczaniem przez te prace ram inwestycji określonych w Projekcie, a także potrzebą zapewnienia przez Operatora ciągłości świadczenia usług telekomunikacyjnych i możliwości sprawnego pozyskiwania nowych klientów.

W ocenie Prezesa UKE Udostępniający powinien każdorazowo mieć wiedzę o zamiarze wykonania przez Operatora prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, gdyż prace te ingerują w substancję Budynków, nawet jeśli sama ingerencja jest nieznaczna. Zdaniem Prezesa UKE wykonywanie przez Operatora uprawnień związanych z zapewnianiem

telekomunikacji w Budynkach powinno w jak najmniejszym stopniu ograniczać prawo własności Nieruchomości. Do zakresu tego prawa należy zaś uprawnienie do uzyskania pełnej wiedzy na temat działań wpływających bezpośrednio na stan Budynków jeszcze przed ich podjęciem. Ponadto usunięcie obowiązku powiadomienia Udostępniającego o zamiarze wykonywania prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, mogłoby skutkować wystąpieniem problemów z zapewnianiem Operatorowi wstępu do Budynków.

Wprowadzone przez Prezesa UKE terminy odpowiadają zasadom rynkowym. Termin 7 dni nie jest minimalnym terminem oczekiwania na wykonanie prac, Udostępniający i Operatorzy mają bowiem możliwość ustalenia, że prace instalacyjne zostaną wykonane nawet jeden dzień po zawiadomieniu Udostępniającego. Takie rozwiązanie umożliwi Operatorowi szybkie dokonywanie czynności, które nie będą zmieniały czy rozszerzały zakresu ingerencji Operatora w Budynki, względem tego, co zostało określone w projekcie wykonawczym.

Usprawiedliwione jest również, aby Udostępniający miał wiedzę co do:

- już wykonanej Infrastruktury (§ 4 ust. 7 sentencji decyzji),
- wprowadzonych zmian w Infrastrukturze (§ 4 ust. 16 sentencji decyzji),
- wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, oraz realizowania obowiązków określonych w § 2 sentencji decyzji (§ 3 ust. 5 sentencji decyzji),
- faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym (§ 3 ust. 5 sentencji decyzji).

Dzięki temu Udostępniający będzie mógł w szczególności uniknąć uszkodzenia Infrastruktury i związanych z tym roszczeń ze strony Operatora.

Co istotne, aby prowadzić w lokalach Abonenta prace instalacyjne lub aby eksploatować w nich, bądź wymieniać elementy Infrastruktury, Operator musi uzyskać odrębną zgodę Abonenta (§ 4 ust. 11 sentencji decyzji).

Zgodnie z § 5 sentencji decyzji Operator może przy wykorzystaniu Infrastruktury świadczyć na rzecz Abonentów wszelkie usługi telekomunikacyjne, o ile nie sprzeciwiają się temu przepisy prawa.

Prezes UKE stwierdził również, iż warunki współpracy określone decyzją wiążą się z koniecznością wymiany szczegółowych informacji pomiędzy Stronami. Informacje te, w szczególności dane dotyczące zainstalowanej przez Operatora Infrastruktury, mogą mieć charakter poufny. W związku z powyższym Prezes UKE zobowiązał Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji przedmiotowej decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem przedmiotowej decyzji. Obowiązek zachowania poufności w wyżej określonym zakresie może być jednak wyłączony na mocy przepisów powszechnie obowiązujących lub w przypadku gdy takich informacji zażąda właściwy organ (§ 6 sentencji decyzji).

W celu usprawnienia współpracy między stronami Prezes UKE wprowadził w § 7 sentencji decyzji zasady postępowania w przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury.

Jak wynika z powyższego, wykonanie niektórych postanowień decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, istotne znaczenie ma więc kwestia wzajemnego

komunikowania się Stron. Prezes UKE postanowił więc, że wszelka korespondencja pomiędzy Udostępniającymi a Operatorem związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony, a każda ze Stron będzie zobowiązana powiadomić drugą Stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji pocztowej lub elektronicznej, numerów faksów, numerów telefonicznych, numerów rachunków bankowych (§ 8 sentencji decyzji). Biorąc powyższe pod uwagę i uwzględniając całokształt materiału dowodowego, Prezes UKE orzekł jak w sentencji.

Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności zmierzające do wykonania Infrastruktury. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479⁶³ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm., dalej „kpc”), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

POUCZENIE

Od przedmiotowej decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479⁵⁸ § 1 kpc).

z up. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej
Zastępca Prezesa

Karol Krzywicki

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko – Własnościowa „Energetyk”
ul. Powstańców Śląskich 159
53-138 Wrocław
2. Wioletta Pacler – pełnomocnik Orange Polska S.A.
Al. Jerozolimskie 160
02-326 Warszawa